

273/10.12.2020. p 18

Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/d
10000 Zagreb
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Procjembeni elaborat

Nekretnina: Zemljište sa dotrajanim zgradama farme



Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina Donje Bazije
Tržišna vrijednost na dan 19.11.2020. (zaokruženo) EUR: 14.500,00
IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola






Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 19.11.2020.

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Općenito

| | |
|--------------------------------------|--|
| Klijent | |
| Klijent | Eos Matrix d.o.o. |
| Adresa klijenta | Horvatova 82, Zagreb |
| Nekretnina | |
| Adresa | Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac |
| Tip nekretnine | Zemljište sa dotrajanim zgradama farme |
| Datum očevida | 19.11.2020. |
| Datum vrednovanja | 19.11.2020. |
| Pravni pregled | |
| Vlasnik | GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC |
| Zk uložak | 1394 |
| k.č. | 440/58 |
| Katastarska općina | Donje Bazije |
| Sažetak procjemenog elaborata | |
| Metoda | Poredbena |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | 14.500,00 € |
| Jedinična cijena | 0,86 €/m ² |

Sadržaj

| | |
|--|----|
| Općenito..... | 2 |
| Imenovanje | 4 |
| Reference | 6 |
| Zadatak | 7 |
| Osnovne informacije i dokumentacija | 8 |
| Analiza tržišnih cijena | 8 |
| Nalaz | 9 |
| Lokacija..... | 9 |
| Država: Hrvatska | 10 |
| Općina: Čađavica..... | 10 |
| Mikrolokacija | 10 |
| Legalni status..... | 11 |
| Prostorno uređenje i građevinski propisi..... | 12 |
| Izvod iz prostornog plana..... | 13 |
| Opis nekretnine..... | 14 |
| Fotodokumentacija..... | 15 |
| Iskaz površina | 18 |
| Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina | 19 |
| Metoda procjenjivanja | 21 |
| Poredbena metoda | 21 |
| Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna | 21 |
| Poredbene nekretnine..... | 22 |
| Izračun tržišne vrijednosti | 24 |
| Zaključak | 25 |
| Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata..... | 26 |
| Dokumentacija | 27 |

Zemljište sa dotrajalim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije

SPRENGNETTER 

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Zadatak

| | |
|--|-------------------|
| Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe | Eos Matrix d.o.o. |
| Broj i naziv GoB-a | 11060 Gorup |
| Datum narudžbe | 16.11.2020. |

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA. Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Osnovne informacije i dokumentacija

| | | | | | |
|---|---------------------------|---|---------------------|---|---|
| X | Zk izvadak | X | Iskaz površina | | Nenadoknadivi troškovi |
| X | Kopija katastarskog plana | | Nacrti | | Interni procjembeni elaborat |
| | Prostorni plan | | Kupoprodajni ugovor | X | Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja |
| | Građevinska dozvola | | Ugovor o zakupu | | Račun dobiti i gubitka |
| | Uporabna dozvola | | Lista zakupaca | X | Fotografije |
| X | Tehnički opis | | Troškovi održavanja | | |

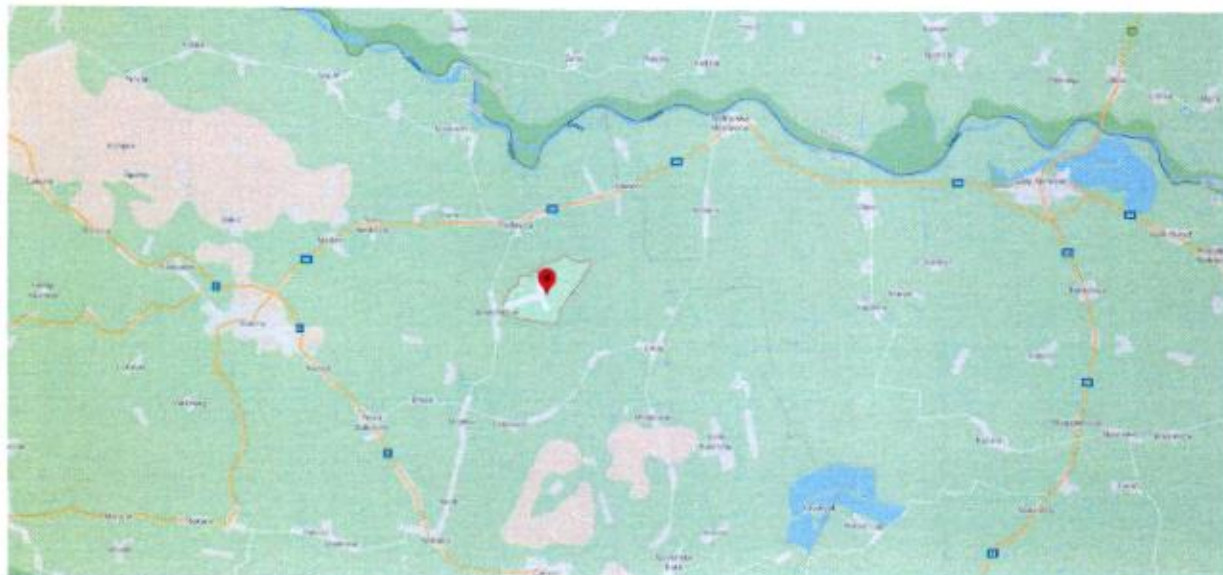
Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

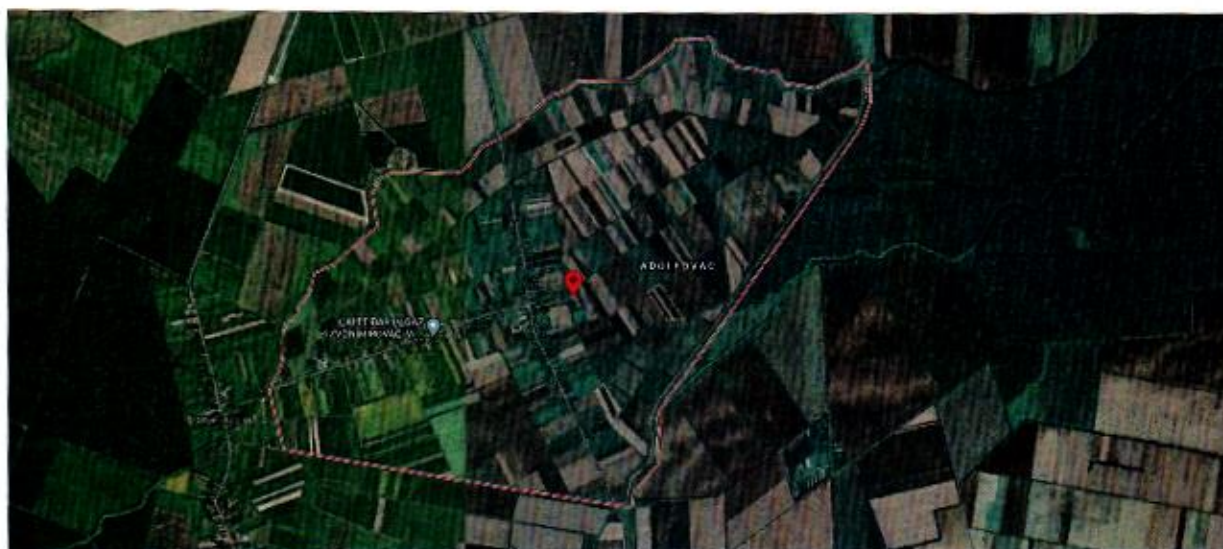
Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Država: Hrvatska

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Površina | 56.542 km ² |
| Oblik vladanja | Republika |
| Populacija | 4.284.889 stanovnika |
| Glavni grad / stanovništvo: | Zagreb / 790.017 |
| Valuta | Kuna (100 lipa) |

Općina: Čađavica

| | |
|-----------------------------------|--|
| Površina | 90 km ² |
| Populacija | 2009 |
| Gustoća naseljenosti | 22,32 stan./km ² |
| Udaljenost od regionalnih centara | Slatina 18 km Osijek 86 km Zagreb 200 km |

Mikrolokacija

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lokacija | Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Zvonimirovac u okviru Općine Čađavica. Nekretnina je smještena na rubnom dijelu naselja koje broji oko 200 stanovnika. |
| Pristupačnost | Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom |
| Infrastruktura | Mjesto Zvonimirovac gotovo da nema nikakvih sadržaja |
| Parking | Na zemljištu |
| Komunalna infrastruktura | Vodovod, struja, telefon |
| Emitiranje i nasljedno onečišćenje | Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije. |
| Pristup | Putem javne površine |
| Konkurencija na predmetnoj lokaciji | Vrlo mala |

Zemljište sa dotrajalim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije

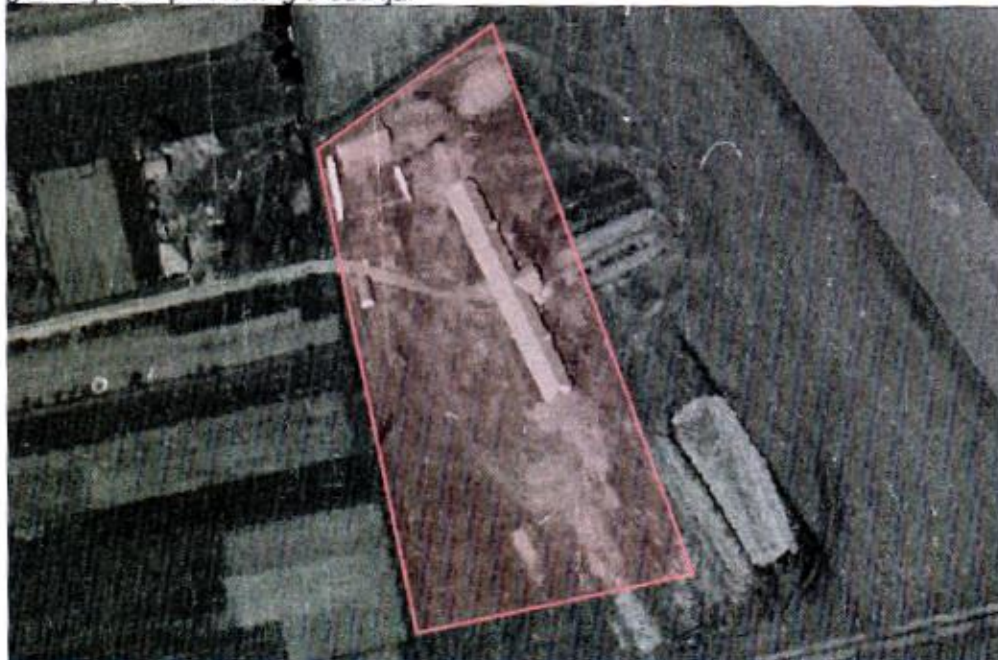


Legalni status

Nekretnina u naravi nije u potpunosti u skladu sa upisom u zemljišne knjige i kopiju katastarskog plana – sve zgrade osim trenč silosa evidentirane su u kopiji katastarskog plana, dok jedna evidentirana zgrada nije zatečena na terenu.

U zemljišnim knjigama nije upisana nikakva zabilježba odnosna na legalnost niti je dostavljena dokumentacija kojom bi se potvrdila legalnost.

Međutim, zgrada je vidljiva na snimci iz zraka iz 1968., koja je dostupna na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



Digitalna ortofoto karta iz 1968. (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

Prema tipologiji izgradnje i stanju, zgrada staje odgovara izgradnji polovice 20. stoljeća.

Slijedom gore navedenoga i digitalne ortofoto snimke, procjena se radi pod pretpostavkom legalnosti zgrade staje.

Nadstrešnica iza staje nije evidentirana na snimci iz 1968. te će se tretirati kao nelegalna. Nadstrešnica je u vrlo lošem stanju, nije primjerena za daljnje korištenje i kao takva nije predmet procjene.

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Prostorno uređenje i građevinski propisi

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ČAĐAVICA IV. Izmjene i dopune



| | |
|--|--|
| Zupanija: | VIROVITIČKO-PODRAVSKA |
| Općina: | ČAĐAVICA |
| Naziv prostornog plana: | PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ČAĐAVICA IV. IZMJENE I DOPUNE |
| Odhuka o izradi IV. Izmjena i dopuna PPUO Čađavica „Službeni glasnik“ Općine Čađavica broj 06/17. | Odhuka predstavničkog tijela o donošenju plana: „Službeni glasnik“ Općine Čađavica broj 2/19. |
| Javna rasprava (datum objave): Javna rasprava objavljena je 23.11.2018. god. Ponovna javna rasprava objavljena je 24.01.2019. god. | Javni uvid održan: od: 03.12.2018. god. do 12.12.2018. god. od: 01.02.2019. god. do 10.02.2019. god. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <u>MIRKO RONČEVIĆ</u> (ime, prezime i potpis) |
| Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: | VTC-PROJEKT d.o.o. VIROVITICA |
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: | Odgovorna osoba: <u>ŽELJKO LOVREKOVIĆ, dipl.ing. građ.</u> (ime, prezime i potpis) |
| Odgovorni voditelj izrade Plana: | <u>DAMIR KOVAČEVIĆ, dipl.ing. arh.</u> (ime, prezime i potpis) |
| Stručni tim u izradi plana: 1. DAMIR KOVAČEVIĆ, dipl.ing. arh. 2. ĐURĐICA MARBAH-BARTONIČEK, dipl.ing. arh. | 4. ŽELJKO LOVREKOVIĆ, dipl.ing. građ. 5. BRANIMIR BUKVIĆ, dipl.ing. građ. |
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela: <u>Josip Piskac</u> (ime, prezime i potpis) |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <u>(ime, prezime i potpis)</u> | Pečat nadležnog tijela: |

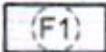
Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Izvod iz prostornog plana

POVRŠINE IZVAN NASELJA

  **GOSPODARSKA NAMJENA**
farme - F1

Korištenje i namjena površina

Veći dio čestice, površine približno 13.300 m² se nalazi u građevinskom području gospodarske namjene, farme. Ostatak zemljišta, površine približno 7.980 m² nalazi se u zoni poljoprivredne namjene.

Površina pojedine namjene određena je približno, alatima dostupnim na digitalnom katastru.

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Opis nekretnine

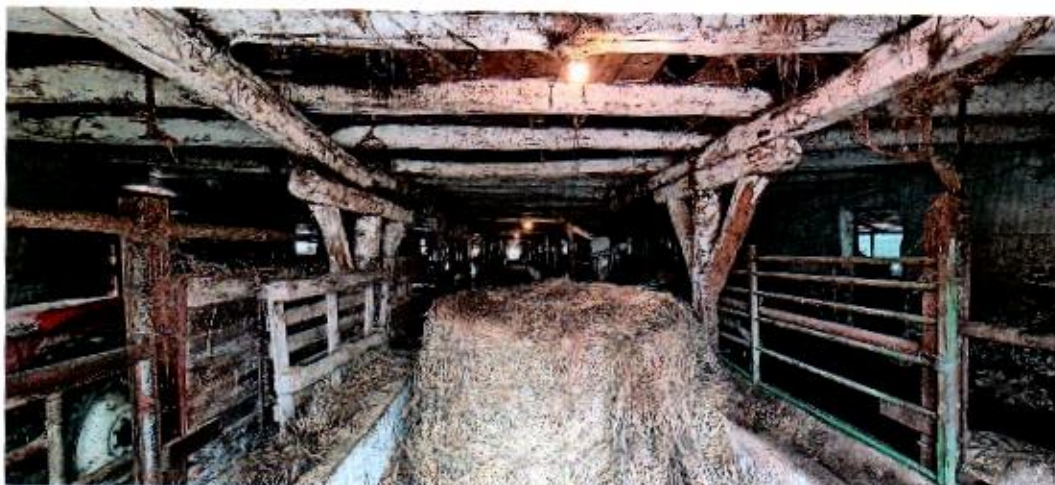
| | |
|-------------------------------------|--|
| Generalni opis objekta: | Staja za tov junadi |
| Katovi: | Prizemlje |
| Godina izgradnje: | Gradnja: 1958. |
| Konstrukcija: | Zidana od opeke |
| Temelji | Betonski trakasti |
| Nosivi zidovi i stropovi | Zidani od opeke, drveni grednik, otvoreno do krovišta |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drveno dvostrešno krovište Pokrov: crijep |
| Pročelje | Neuređeno |
| Unutarnji zidovi: | Od opeke |
| Prozori: | Bravarija |
| Vrata: | Bravarija |
| Podne obloge: | Beton |
| Grijanje / ventilacija: | - |
| Sanitarije / kupaonica: | - |
| Rasvjeta / električna oprema: | Nižeg standarda |
| Standard opreme: | Neobnovljen / osnovni |
| Vanjski sadržaji: | U skladu sa osnovnim standardima Nizak udio popločanog otvorenog prostora |
| Parkirališta: | Da, na parceli |
| Kategorija nekretnine | D (izgrađeno prije 1960) |
| Izgradnja i održavanje | Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: zgrade su devastirane |
| Nedostaci gradnje/građevine | Zgrade su devastirane i dotrajale |
| Sustav za dojavu požara: | ne postoji |
| Certifikat energetske učinkovitosti | Nedostupan |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Opće stanje okoliša | Okoliš nije uredan |
| Opće stanje zgrade | Zgrade su devastirane |

| | |
|-----------|------|
| Utrživost | Loša |
|-----------|------|

Fotodokumentacija





Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije

SPRENGNETTER



Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Iskaz površina

| UCRTAN OBJEKT | tlocrtna površina m ² |
|---------------|----------------------------------|
| Staja | 990,00 |
| UKUPNO | 990,00 |

| NEUCRTANI OBJEKTI | tlocrtna površina m ² |
|-------------------|----------------------------------|
| Nadstrešnica | 270,00 |
| Trenč silos | 480,00 |
| UKUPNO | 1.502,00 |

Zemljište sa dotrajalim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

| Godina | Tromjesečje | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|--------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Tržište nekretnina

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

| | |
|------------------------|--|
| Poredbene nekretnine | Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa tri ostvarene ujedno i važeće transakcija na približno istom području. Kao poredbene nekretnine odabrane su one čestice koje se kao i promatrano zemljište, protežu kroz područje i građevinske i poljoprivredne namjene |
| Prilagodba vrijednosti | Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena nikakva prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina. |
| Pretpostavke | - |

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, održivi vijek korištenja građevina proizvodne namjene je 30-60 godina.

Predmetne zgrade su stare 62 godine, a osim toga, loše su održavane. Zgrade su dotrajale te nemaju građevinsku vrijednost zbog čega se vrijednost nekretnine svodi na vrijednost zemljišta.

| | | |
|---|---------------------|---------|
| Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) | masivne, uobičajene | 30 - 60 |
| Hale | masivne | 30 - 60 |

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 9

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Poredbene nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1329794 |
| Datum pregleda | 1.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4346342 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 23.10.2020 |
| Površina u prometu | 4.089,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 30.000,00 |
| Datum ugovora | 13.10.2020 |

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

| | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | VILJEVO - OBRADIVO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | P3 - OSTALA OBRADIVA TLA |



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1333372 |
| Datum pregleda | 1.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4351571 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 30.10.2020 |
| Površina u prometu | 4.077,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 30.000,00 |
| Datum ugovora | 13.10.2020 |

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

| | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | VILJEVO - OBRADIVO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | P3 - OSTALA OBRADIVA TLA |



Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|--|---|
| ID ZKC | 1275756 |
| Datum pregleda | 1.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4263096 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 2.273,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 11.000,00 |
| Datum ugovora | 12.05.2020 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podlježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podlježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | VILJEVO - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA |



Izračun tržišne vrijednosti

| Obilježja procjenjivane nekretnine | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------|------------|--|
| k.č. | Datum vrednovanja | Površina | Namjena | Kategorija | |
| 440/58 | 19.11.2020 | 16.878 m ² | F1, P | I | |

| Poredbene nekretnine | | | | | | |
|----------------------|----------|---------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--|
| Redni broj | Lokacija | IDZKC | Datum sklapanja ugovora | Površina | Kupoprodajna cijena | Kupoprodajna cijena EUR/m ² |
| 1 | Viljevo | 1329794 | 13.10.2020 | 4.089,00 m ² | 30.000,00 kn | 0,97 |
| 2 | Viljevo | 1333372 | 13.10.2020 | 4.077,00 m ² | 30.000,00 kn | 0,97 |
| 3 | Viljevo | 1275756 | 12.05.2020 | 2.273,00 m ² | 11.000,00 kn | 0,64 |

| Međuvremensko izjednačavanje | | | | | | | |
|------------------------------|----------|-------------------------|--|-------------------------------------|---|------------------------|---|
| Redni broj | Lokacija | Datum sklapanja ugovora | Kupoprodajna cijena EUR/m ² | Bazni indeks na dan vrednovanja (A) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B) | Korekcijski faktor A/B | Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² |
| 1 | Viljevo | lis-20 | 0,97 | 115,9 | 115,90 | 1,00 | 0,97 |
| 2 | Viljevo | lis-20 | 0,97 | | 115,90 | 1,00 | 0,97 |
| 3 | Viljevo | sv-20 | 0,64 | | 115,90 | 1,00 | 0,64 |

| Interkvalitativno izjednačavanje | | | | | | | |
|----------------------------------|----------|---|------------|----------|------------------------------|----------------------|---|
| Redni broj | Lokacija | međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² | kategorija | površina | mjera građevinskog zemljišta | koef. preračunavanja | konačno izjednačena cijena EUR/m ² |
| 1 | Viljevo | 0,97 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0,97 |
| 2 | Viljevo | 0,97 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0,97 |
| 3 | Viljevo | 0,64 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0,64 |

| | |
|---|-------------|
| Srednja vrijednost EUR/m² | 0,86 |
|---|-------------|

| Kontrola - statistička obrada | | | | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|--|--------------------|-----------------|--|
| Redni broj | konačno izjednačena cijena EUR/m ² | Apsolutno odstupanje od prosječne cijene | Relativno odstupanje od prosječne cijene | Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | Kvadrat odstupanja | Pravilo 2-sigma | Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene |
| 1 | 0,97 | 0,11 | 13% | 0,11 | 0,01 | prihvatljivo | prihvatljivo |
| 2 | 0,97 | 0,11 | 13% | 0,11 | 0,01 | prihvatljivo | prihvatljivo |
| 3 | 0,64 | -0,22 | -26% | 0,22 | 0,05 | prihvatljivo | prihvatljivo |

| | |
|---------------------------------|------|
| Prosječna kupoprodajna cijena | 0,86 |
| Standardna devijacija | 0,16 |
| Dvostruka standardna devijacija | 0,31 |
| Prosječno apsolutno odstupanje | 0,15 |

Tržišna vrijednost 16.878 m² x 0,86 €/m² = 14.515,08 €
 107.579,65 kn

Tržišna vrijednost (zaokruženo) **14.500,00 €**
 107.600,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 19.11.2020 1 EUR = 7,411578 kn

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Zaključak

| | |
|-----------------------------|---|
| Alternativna namjena | Zemljište, farma, ekonomsko dvorište |
| Iznajmljivost | Otežana |
| Utrživost | Otežana |
| Pozitivna svojstva | Građevinsko zemljište gospodarske namjene |
| Negativna svojstva | Potrebno uklanjanje zgrada i rekonstrukcija |

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **19.11.2020.**

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | 14.500,00 € |
| Jedinična vrijednost | 0,86 €/m ² |

| | |
|--------------------------------|--|
| Izrada procjembenog elaborata: | Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina |
| Kontrola | Darko Sabolović i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina |
| Zagreb | 19.11.2020. |

Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjemeni elaborat je izrađena za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjemeni elaborat. Postojeći procjemeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjemeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Katastarska općina: 323179, DONJE BAZIJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Versificirani ZK uložak

Broj ZK uložika: 1394

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|------|----|-----------|
| | | | jutro | čkv | m2 | |
| 1. | 440/58 | EKONOM. DVORIŠTE I 4 ZGRADE ZVONIMIROVAC | 2 | 1493 | | |
| | | UKUPNO: | 2 | 1493 | | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 4. | Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC | |
| 4.1 | Zaprimljeno 04.08.2020 g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020. na nekretnine pod A. | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|-------------------------------|
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 04.06.2014. broj Z-1210/14 Na temelju Aneksa broj 1. Ugovora o kratkoročnom kreditu u kunama br. 2200143644, od 23. svibnja 2014. god., solenizirano po javnom bijeljeniku Iliriki Lisonek iz Zagreba, pod posl. broj: OV-5060/2014, ukinjuje se pravo zaloge na nekretnine pod A u iznosu od 5.000.000,00 HRK (pet milijuna kuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade, i troškove eventualne prisilne naplate, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB | 5.000.000,00 KN | Z-8927/2019 USTUP TRAZBINE |
| 8.2 | Zaprimljeno 11.12.2019 g. pod brojem Z-8927/2019 Na temelju Ugovor o prijenosu od 19. studenog 2019.g. ukinjuje se ustup tražbine (cesija) upisane pod posl. br. Z-1210/14, sa izmena usupitelja (cedenta) CROATIA BANKA d.d., R.F. Mihanovića 9, Zagreb, OIB: 32247795989, za korist primatelja tražbine (cesionara): EOS MATRIX d.o.o., Horvatova 82, Zagreb, OIB: 76674680107. | | na 11 |
| 9. | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-210/15 Na temelju ovršnog Zaključka br. Ovr-40/2015-3 od 29.01.2015.g. zabilježuje se ovrha na cjelokupne nekretnine pod A, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja i to procjenom, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Croatia banka d.d. Zagreb, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. | | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

11.11.2020. 14:14:30

Stranica: 1

Zemljište sa dotrajnim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJE BAZIJE (Mbr. 323179)
Posjedovni list: 1007

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GORUP STOČARSTVO D.O.O., TOMAŠEVAC 2, KLANJEC (VLASNIK) | 97328499380 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 440/58 | JARKOVAČE | 16878 | 0 | | |
| | | | 4 ZGR.I EK. DV. | 8898 | | | |
| | | | ORANICA | 7980 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 16878 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Zemljište sa dotrajanim zgradama

Krapinska BB, 33523 Zvonimirovac
Zk. uložak 1394, Općinski sud u Virovitici,
Zemljišnoknjižni odjel Slatina, Katastarska općina
Donje Bazije



Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJE BAZIJE, 323179
k.c. br.: 440/58

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.12.2020